



# Comune di Villafranca Padovana

Provincia di Padova

COPIA

<b>N. 26</b> Reg. delib.	Ufficio competente UFFICIO TECNICO
-----------------------------	---------------------------------------

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

<b>OGGETTO</b>	<b>APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO IN ATTUAZIONE DELL'INTESA STATO REGIONI ENTI LOCALI DEL 20.10.2016 E SUCCESSIVI ATTI REGIONALI DI RECEPIMENTO</b>
----------------	--

Oggi **ventotto** del mese di **settembre** dell'anno **duemilaventi** alle ore **18:30**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolare invito si è riunito il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
DORIO FAUSTO	Presente	FABRIS GIOVANNA	Presente
MURARO ROBERTO	Presente	ZELLA LORIS	Presente
PIVA PAOLO	Presente	SALVO' LUCIANO	Presente
SCARABOTTOLO SANDRA	Presente	PINTON RITA	Presente
FRISO ANNA-GIULIA	Presente	ARCARO RENATO	Presente
VOLEBOLE ILENIA	Assente	CHINELLATO MARIO	Presente
SACCHETTO LUCA	Presente		

Presenti 12 Assenti 1

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il SEGRETARIO COMUNALE PERUZZO ROBERTO.

Constatato legale il numero degli intervenuti, DORIO FAUSTO nella sua qualità di SINDACO, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

SACCHETTO LUCA  
ZELLA LORIS  
ARCARO RENATO

<b>OGGETTO</b>	<b>APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO IN ATTUAZIONE DELL'INTESA STATO REGIONI ENTI LOCALI DEL 20.10.2016 E SUCCESSIVI ATTI REGIONALI DI RECEPIMENTO</b>
----------------	--

## IL CONSIGLIO COMUNALE

L'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), introdotto dal D.L. 133/2014 convertito, con modificazioni, dalla Legge 164/2014, ha stabilito che Governo, Regioni ed Autonomie Locali, in sede di Conferenza Unificata, concludessero accordi ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n. 281/1997 o intese ai sensi dell'art. 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare, su tutto il territorio nazionale, le norme e gli adempimenti in materia edilizia.

Il 20 ottobre 2016, nella Conferenza Unificata tra Stato, Regioni ed Autonomie Locali viene sancita l'Intesa, pubblicata nella G.U. n. 268 del 16/11/2018, che all'art. 1 ha approvato il Regolamento edilizio-tipo, costituito dallo schema di regolamento edilizio di cui al citato art. 4, comma 1-sexies, del Testo Unico dell'Edilizia, dalle definizioni uniformi e dalla raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia. I passaggi dell'Intesa di maggiore interesse in questa sede, possono essere così sintetizzati:

- le regioni ordinarie provvedono, entro 180 giorni dalla sua sottoscrizione, al recepimento dello schema di regolamento edilizio-tipo, delle definizioni tecniche uniformi e all'integrazione e modificazione, in conformità alla propria normativa regionale vigente, della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;
- l'atto di recepimento regionale stabilisce anche i metodi, le procedure e i tempi, comunque non superiori a 180 giorni, da seguire per l'adeguamento comunale, comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere (permessi di costruire, Scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati);
- decorso il termine fissato nell'atto regionale di recepimento entro il quale i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;
- lo Stato, le regioni ordinarie e i comuni si impegnano all'aggiornamento della raccolta delle norme che interessano l'edilizia, secondo le proprie competenze, nonché a pubblicarle sui rispettivi siti web istituzionali;
- il recepimento delle definizioni uniformi non comporta modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti (cd. principio della "invarianza urbanistica").

La Regione Veneto ha ottemperato all'Intesa con la pubblicazione, nel B.U.R. n. 116 del 1° dicembre 2017, della D.G.R.V. n. 1896 del 22 novembre 2017, con la quale è stato recepito il Regolamento edilizio-tipo approvato dalla Conferenza Unificata e fissato in 180 giorni, dalla data della deliberazione, il termine entro il quale i comuni avrebbero dovuto adeguare i propri regolamenti edilizi. Inoltre, ritenendo opportuno omogeneizzare i contenuti tipici dei regolamenti edilizi comunali, in occasione della loro modifica, anche al fine di semplificare il rapporto con le amministrazioni da parte di cittadini, imprese e tecnici, la Regione ha demandato al TTP (Tavolo Tecnico Permanente) regionale, in collaborazione con l'ANCI, il compito di elaborare apposite Linee-Guida e/o suggerimenti operativi. L'iniziativa regionale volta all'elaborazione di un testo regolamentare il più possibile condiviso si è posta in perfetta continuità, sia con lo spirito dei lavori della Conferenza Unificata Stato, Regioni ed Enti Locali (estendere a tutto il territorio nazionale

definizione identiche dei parametri edilizi), sia con l'esigenza di salvaguardare l'autonomia dei comuni veneti.

All'indomani dell'atto di recepimento, è stato avviato l'iter per la redazione di un modello regionale di regolamento edilizio, con la costituzione di un gruppo di lavoro formato da alcuni comuni, sotto il coordinamento dell'ANCI Veneto e del Tavolo Tecnico Permanente (TTP). I lavori si sono conclusi con la pubblicazione, nel B.U.R. n. 51 del 25/05/2018, della D.G.R.V. n. 669 del 15 maggio 2018, di approvazione delle "Linee Guida e suggerimenti operativi" (allegato A) e delle "Definizioni Uniformi" (allegato B).

In particolare nell'Allegato B viene riportato il Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa, con la precisazione della loro "incidenza sulle previsioni dimensionali", mentre l'Allegato A, relativo alle "disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", riporta articolo per articolo, una esemplificazione dei contenuti normativi che i comuni possono utilizzare per l'adeguamento del proprio regolamento; tali contenuti integrabili e/o modificabili da parte dei Comuni dovranno comunque far salvi gli aspetti cogenti dell'Intesa, ovvero lo schema (indice), le "Definizioni Uniformi" e l'elenco delle disposizioni nazionali e regionali incidenti in materia.

Per conformare i contenuti delle disposizioni regolamentari fornite dalla Regione alla specificità, alle caratteristiche e alla storia edilizia del territorio comunale è stato dato l'incarico al dott. Buggin Antonio per coordinare il lavoro e armonizzarlo con i regolamenti propri di altri settori del Comune (ad esempio: tutela del verde e dell'ambiente, esercizi commerciali, occupazione e manutenzione di suolo pubblico, chioschi e dehors.). D'altro canto, rispetto all'indice del regolamento edilizio vigente, lo schema del RET amplia gli argomenti sui quali emanare le relative disposizioni (es. norme organizzative dello SUAP e dello SUE). E vi sono anche specifici contenuti del regolamento edilizio vigente che, non essendo ricompresi nell'indice del RET, devono essere resi omogenei con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Comunale.

Nel rispetto del comma dell'art 1 del DPR 380/2001 che recita "Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.", il documento oggetto di approvazione introduce delle innovazioni rispetto al testo precedente, con lo scopo di perseguire obiettivi di: semplificazione per i cittadini e le imprese, qualità del costruire e degli spazi aperti, sostenibilità ed efficienza energetica.

In particolare, il nuovo Regolamento Edilizio, redatto nell'idea di avere uno strumento flessibile ed in grado di reggere all'attuale "dinamismo legislativo" introduce le novità principali che possono essere sintetizzate come di seguito:

- introduzione delle procedure esclusivamente telematiche anche per i procedimenti dello Sportello Unico per l'Edilizia, in analogia allo Sportello Unico per le Attività Produttive;
- definizione di norme flessibili atte a garantire il riutilizzo ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente sia per l'insediamento di attività economiche che residenziali, con specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e non;
- inserimento di una parte dedicata ai requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;
- caratteristiche degli edifici ad energia quasi zero – Edifici NZEB;
- introduzione di disposizioni per la realizzazione degli spazi aperti pubblici o di uso pubblico, con particolare attenzione alla disciplina dell'occupazione del suolo pubblico mediante dehors stagionali o permanenti.

In merito al recepimento delle “Definizioni Uniformi”, osservato che la definizione dei parametri urbanistici ha effetti diretti sul dimensionamento dello strumento urbanistico, la Regione con la citata delibera n. 669/2018, ha “preso atto che, in ossequio al già citato principio di “invarianza urbanistica” anche una volta adeguati i regolamenti edilizi comunali al RET, le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali potranno esplicare la loro capacità conformativa solo a seguito della successiva approvazione di strumenti urbanistici redatti in funzione di tali definizioni”.

Infatti, per evitare che i comuni dovessero attivare appositi procedimenti di variante dei loro strumenti urbanistici una volta adeguati i regolamenti edilizi comunali al RET, il legislatore regionale ha ritenuto opportuno disciplinare tale fattispecie coordinandola con quella concernente la variante urbanistica prevista dalla normativa in tema di contenimento del consumo di suolo, ovvero la variante finalizzata all’adeguamento ai contenuti della deliberazione regionale di cui all’art. 4, comma 1, lett. a) della L.R.V. 14/2017. A tal fine, l’art. 48 ter della L.R.V. n. 11/2004, all’uopo introdotto con L.R. n. 15/2018, ha rinviato nel tempo l’applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo che trovino applicazione a far data dall’efficacia della suddetta variante.

Per quanto sopra esposto, quindi, come previsto dall’articolo 2, comma 2, del regolamento in approvazione, le seguenti “Definizioni uniformi”, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali:

1. Superficie territoriale
2. Superficie fondiaria
3. Indice di edificabilità territoriale
4. Indice di edificabilità fondiaria
5. Carico urbanistico
6. Dotazioni Territoriali
7. Sedime
8. Superficie coperta
11. Indice di copertura
12. Superficie totale
13. Superficie lorda
14. Superficie utile
15. Superficie accessoria
16. Superficie complessiva
17. Superficie calpestabile
18. Sagoma
19. Volume totale o volumetria complessiva
20. Piano fuori terra
21. Piano seminterrato
22. Piano interrato
23. Sottotetto
24. Soppalco
25. Numero dei piani
26. Altezza lorda
28. Altezza dell'edificio
29. Altezza utile

esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione.

Si ritiene inoltre opportuno evidenziare che, come disposto dalla DGRV 1896/2017 e riportato all'art.105 del nuovo RE, le "Definizioni Uniformi" non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi:

- titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
- piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- nel caso di opere abusive, i cui procedimenti siano già stati avviati con la con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;

Inoltre che:

- I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento saranno conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
- Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento verranno esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

In merito alla procedura da adottare per l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, si prende atto che la D.G.R.V. n. 669/2018 ha stabilito che, mentre la variante necessaria all'adeguamento del Piano degli Interventi alle nuove definizioni dei parametri edilizi aventi incidenza sul dimensionamento del piano, seguirà la procedura urbanistica di cui alla L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., le modifiche al Regolamento Edilizio comunale successive al suddetto adeguamento saranno effettuate ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

L'entrata in vigore delle norme in approvazione comporterà la contemporanea abrogazione di precedenti norme regolamentari comunali, variamente denominate, in contrasto con quanto stabilito, e del precedente Regolamento Edilizio.

Tutto ciò premesso:

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268,

VISTE le Deliberazioni di Giunta Regionale del Veneto:

- n. 1896 del 22 novembre 2017, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 116 del 1° dicembre 2017;
- n. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 51 del 25 maggio 2018.

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;

VISTO l’art. 48 ter della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”;

PRESO ATTO dei pareri riportati in calce espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell’art.49 e dell’art.97 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267;

### DELIBERA

1. le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
2. di approvare l’allegato Regolamento Edilizio, che disciplina l’attività edilizia comunale, ai sensi dell’art. 2, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dell’Intesa 20 ottobre 2016, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, della D.G.R. Veneto n. 1896 del 22 novembre 2017 e della D.G.R. Veneto n. 669 del 15 maggio 2018;
3. di dare atto che le seguenti “Definizioni uniformi”, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali:
  1. Superficie territoriale
  2. Superficie fondiaria
  3. Indice di edificabilità territoriale
  4. Indice di edificabilità fondiaria
  5. Carico urbanistico
  6. Dotazioni Territoriali
  7. Sedime
  8. Superficie coperta
  11. Indice di copertura
  12. Superficie totale
  13. Superficie lorda
  14. Superficie utile
  15. Superficie accessoria
  16. Superficie complessiva
  17. Superficie calpestabile
  18. Sagoma
  19. Volume totale o volumetria complessiva
  20. Piano fuori terra
  21. Piano seminterrato
  22. Piano interrato
  23. Sottotetto
  24. Soppalco
  25. Numero dei piani
  26. Altezza lorda
  28. Altezza dell’edificio
  29. Altezza utile

esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione;

4. di dare atto che le "Definizioni Uniformi" non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi:
  - titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
  - piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
  - nel caso di opere abusive, i cui procedimenti siano già stati avviati con la con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
5. di dare atto che:
  - I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento saranno conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze;
  - Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento verranno esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse;
6. di dare atto che l'entrata in vigore delle norme in approvazione, ai sensi dell'art. 94 comma 6 Statuto, comporterà la contemporanea abrogazione di precedenti norme regolamentari comunali, variamente denominate, in contrasto con quanto stabilito, e del precedente Regolamento Edilizio;
7. il nuovo regolamento edilizio non comporta immediate variazioni negli stanziamenti di bilancio per l'anno corrente;
8. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

**Sindaco DORIO Fausto:** Sostanzialmente approviamo il nuovo Regolamento Edilizio con il quale è stato recepito quanto previsto dalle norme regionali. Diamo la parola per l'illustrazione al tecnico dott. Antonio Buggin, aprendo una parentesi: in virtù del fatto che gli argomenti 2) e 3) sono collegati tra di loro, si propone di svolgere una unica discussione per la uniformità dell'oggetto, ferme restando che si faranno comunque le due votazioni separate.

**Dott. BUGGIN Antonio:** Grazie. Buonasera a tutti. Il Regolamento Edilizio è un percorso che è iniziato nel 2016 con l'Intesa Stato-Regione del 2016 per realizzare nel processo di semplificazione della materia edilizia in Italia un Regolamento Edilizio che almeno nella impostazione fosse uguale per tutta Italia. Poi in forza della competenza regionale, c'è stata la regione Veneto che ha fatto un passaggio nel 2017 e 2018 intervenendo con delle delibere con cui ha apportato a questo impianto di accordo Stato – Regioni un ulteriore passo avanti con le "Linee Guida...". Dopodiché il Tavolo della Co.Me.Pa. (Conferenza della Città Metropolitana di Padova ed i 17 comuni confinanti) ha incominciato nel 2018 e si è concluso nel 2019, un lavoro tecnico comune, per portare a compimento attraverso

degli altri passi. Per cui sull'impianto del Regolamento tipo nazionale, con il successivo approfondimento regionale che andava bene per tutti i Comuni del Veneto, il Tavolo della Co.Me.Pa. ha fatto un ulteriore adeguamento alle esigenze locali dell'ambito padovano, poi sulla base della storia edilizia leggermente diversa del Comune di Villafranca, è stato fatto l'ultimo adeguamento. Il testo era pronto nel mese di settembre dell'anno scorso, tanti è che la prima scadenza era prevista per il dicembre 2019. Poi la Regione il 23 dicembre 2019 con la L.R. n. 49, ha prorogato i termini al 30 settembre di quest'anno, poi c'è stata la vicenda Covid-19, per cui tutti Comuni arrivano adesso in questi giorni ad approvare il Regolamento Edilizio con la indicazione iniziata nel 2016. È uno strumento che non è più inserito nel Piano regolatore, per cui sarà possibile fare aggiornamenti andando in consiglio comunale una volta sola proprio perché non costituisce più una parte del Piano degli Interventi, ma è un atto autonomo come ogni altro regolamento comunale. Senz'altro ci sarà bisogno di andare in consiglio comunale per un aggiornamento nei prossimi mesi, perché proprio nei giorni scorsi sono usciti vari decreti nazionali, come il Decreto Semplificazioni n. 76 convertito in Legge n. 120, e la modifica della legge sull'efficiamento energetico degli uffici. Che entra in vigore per gli edifici a consumo energetico quasi zero. Per cui ci sarà bisogno di adeguarsi a tutte queste nuove disposizioni normative. Per cui il vantaggio della semplificazione amministrativa riguarda anche la procedura di approvazione e di applicazione diversa dal precedente regolamento di PRG che non ha più bisogno di mesi, ma una volta andato in consiglio e pubblicato, è già operativo. Come indicato nell'articolo 48 ter della Legge regionale 11/2004 di fare una variante alle norme tecniche perché i due strumenti, le Norme Tecniche del Piano regolatore ed il Regolamento edilizio, non abbiano le stesse definizioni. Perché nel caso ci fosse la stessa definizione, cioè difforme ma con lo stesso titolo, ad esempio altezza o altro, prevale quella del Piano Regolatore rispetto a quella del Regolamento Edilizio, perché questo adesso diventa uno strumento giuridico di secondo livello. Pertanto abbiamo fatto un passaggio delle norme ed abbiamo tolto tutti i riferimenti che rimangono nel regolamento edilizio in modo che nelle istruttorie non ci siano dubbi su quale delle definizioni prendere ed abbiamo fatto due passaggi fondamentali. Abbiamo messo in evidenza, sia all'interno del Regolamento edilizio sia nel testo della delibera, che tutti i procedimenti edilizi già presentati fino ad oggi verranno istruiti con le vecchie norme previgenti. Questo anche perché ci potrebbero essere delle proroghe nei decreti. Abbiamo anche dato un ulteriore passaggio: delle 42 definizioni nazionali che sono riportate nell'Accordo Stato-regioni e nella delibera regionale del RET, 24 di queste che non abbiamo deciso noi, ma ha deciso la Regione, hanno efficacia urbanistica, come previsto sempre dall'art. 48 ter LR. 11/2004, non adesso che si va ad adottare la Variante, ma quando la Variante sarà approvata, quindi fra due o tre mesi. Per cui si dà modo ai Professionisti che hanno dei progetti ancora in corso, prima di cominciare altri, di capire se riescono a chiuderli prima di quella data, avendo alcuni mesi di tempo per continuare a farlo con le vecchie norme del Regolamento. I contenuti sono molto corposi, che sono stati condivisi con i Comuni dell'area metropolitana. Probabilmente ci sarà da lavorare dietro, perché vengono sempre fuori delle particolari pratiche che hanno qualcosa di non previsto, per cui bisognerà modificare le norme. Però lo strumento è flessibile e quando ci sarà bisogno di fare la modifica lo si porta al primo consiglio utili e pochi giorni dopo è applicabile. In conclusione, il Regolamento Edilizio viene approvato, la Variante Urbanistica viene adottata, poi ci sono le osservazioni ed infine l'approvazione.

**Cons. ARCARO Renato:** Per quanto riguarda la Variante, chiedo direttamente, sulla demolizione e ricostruzione, le distanze tra pareti finestrate sono calcolate in dieci metri tra fabbricati, nel caso in cui uno va a demolire e ricostruire, si va a trovare la stessa situazione, non è ben chiara la specificazione della parete finestrata se bisogna tenere lo stesso posto oppure arretrare. Lo stesso per quanto riguarda la distanza di una nuova



costruzione tra fabbricati in zone urbanistiche confinanti, esempio tra zone residenziali diverse, in cui bisogna osservare la distanza del fabbricato più alto? Secondo me sarà la semisomma dell'altezza che produce la distanza tra fabbricati. Altrimenti chi ha un fabbricato piccolo viene penalizzato. Sempre per quanto riguarda le distanze dai confini, lo stesso per quanto riguarda possibilità di costruzione sul confine dove si richiede un atto di vincolo registrato e trascritto. Si potrebbe consentire un registro comunale, invece che l'obbligo dell'atto registrato e trascritto per poter ottenere questo beneficio. Parimenti per quanto riguarda l'apertura di passi carrabili su strade extraurbane secondarie, penso che siano via Balla, via Ronchi, dove l'accesso dovrebbe stare a 100 metri da quello vicino.

**Dott. BUGGIN Antonio:** Sulle pareti finestrate preesistenti, va conservata la distanza esistente. Comunque c'è il tempo delle osservazioni, se si intende approfondire. Anche per quanto riguarda la distanza tra zone edilizie contigue, la norma che si applica è il Decreto n. 1444 sulle distanze tra edifici per finalità abitative. Di fatto c'è già una distanza attuale tra edifici preesistenti, secondo la sagoma degli stessi. Sulla distanza dal confine la norma civile prevede che ci sia sempre una scrittura da parte del confinante. Lo approfondiremo perché sono norme civilistiche. Per i passi carrabili, si deve guardare anche al Codice della Strada per le strade vicinali, comunali o provinciali. Se ci saranno osservazioni, possiamo vedere se ci sono deroghe possibili.

**Cons. CHINELLATO Mario:** La ringrazio per l'esposizione che ha sintetizzato abbastanza chiaramente alcuni aspetti che nella presentazione cartacea non erano così chiari. Afferma che nel nuovo Regolamento Edilizio il 10 % costituisce la personalizzazione di ogni singolo Comune, nel nostro caso di Villafranca Padovana. Le volevo chiedere quali sono queste personalizzazioni che sono state necessarie?

**Dott. BUGGIN Antonio:** Ne dico una, ad esempio il Comune di Padova ha previsto che tutti i cantieri del centro abitato devono essere recintati con palizzate di legno ed altre varie tipologie di recinzione, anche per cantieri temporanei. Ora, il Comune di Villafranca Padovana non può permettersi una cosa del genere, altrimenti costerebbe più la palizzata dell'interventi manutentivo. Alcuni comuni hanno regolato l'altezza, altri nel primo metro non conteggiano lo zoccolo in cemento, altri hanno i paletti, ecc. Sono precisazioni che fanno parte della storia edilizia del luogo. Poi Padova è stata sensibile sul colore degli edifici particolarmente nel centro storico, un piano colore degli edifici non ha senso a Villafranca Padovana che non possiede un centro storico.

**Cons. CHINELLATO Mario:** Quindi avete fatto una operazione su specifici argomenti nel nuovo Regolamento, come mi sembra di avere capito nella esposizione, dove è stato fatto un recepimento di larga parte del precedente?

**Dott. BUGGIN Antonio:** Lo Stato ha dato una normativa di definizioni, ed un impianto di come deve essere organizzato il testo, ad esempio nell'indice che deve avere per ogni comune. La Regione ha strutturato il 50 % di questo regolamento, perché alcune norme non andavano bene per tutti i Comuni d'Italia. Così gli elaborati non dovranno essere più cartacei, ma devono essere consegnati direttamente in formati informatico, sia per la parte edilizia residenziale che per la parte edilizia delle attività produttive. Queste parti sono uguali per tutti i Comuni per il 50 %. Il Tavolo Co.Me.Pa. ha riempito un altro 40 % in modo che per esempio nei comuni intorno i gazebi hanno una certa dimensione, o i marciapiedi, le strade, gli attacchi per l'acquedotto, ed i sottoservizi, che fa parte sempre del Regolamento Edilizio e che non aveva senso fare diversa tra Comune e comune, dato che i gestori sono pochi, ETRA ed altri. Poi che per esempio che quando si va a manomettere il terreno pubblico sia fissata una cauzione da parte della ditta esecutrice, che si impegna

a ripristinare i lavori in un certo modo. Questo è il 40%. Il restante 10 % sono quelle piccole che il Comune ha oramai consolidato.

**Cons. SALVO' Luciano:** Ho alcune domande per il dott. Buggin. Lei parla del 10% ma noi conosciamo un po' la situazione della città di Padova che completamente diversa rispetto al Comune di Villafranca Padovana, ma anche di quasi tutti gli altri comuni della cintura urbana. Non soltanto perché la città di Padova ha un centro storico che richiede interventi che ad altri comuni potrebbero comunque interessare, mi riferisco al fotovoltaico che fa parte di alcune attese della popolazione. La prima domanda che mi viene spontanea, che questo non è un PRG, ma è comunque uno strumento attuatore del PRG o PI che dir si voglia, per cui ha una estrema importanza, perché non è importante individuare le strategie di sviluppo, ma diventa altrettanto interessante anche una condivisione su quelli che sono i metodi per attuare quelle strategie di sviluppo. Dico questo perché lei sa che in passato abbiamo fatto il famoso percorso della concertazione con i Cittadini degli strumenti urbanistici. Quantomeno di informazione, perché poi parlare di concertazione diventa anche pericoloso, perché si corre il rischio di concertare con qualcuno tralasciando l'interesse ad una equa e generale previsione ed attuazione degli strumenti urbanistici, Quindi questa credo sia anche nello spirito delle normative, il prevedere che ci siano forme di concertazione aperte a tutti i Cittadini e di informazione altrettanto aperta a tutti i Cittadini. Cosa che in questo caso non è stato fatto, ma immagino che sia imputabile per la presenza del coronavirus; anche se l'opportunità della comunicazione avrebbe potuto essere messa in atto. La mia domanda è: chi ha definito quel dieci per cento? Nel senso che sapendo che il dieci per cento è comunque un dato significativo, per di più come parte di uno strumento di regolazione edilizia che può avere discrezionalità amministrativa, chi ha deciso quel dieci per cento che è in mano della Amministrazione comunale? Stante che non vi è stata l'occasione di una concertazione o di una informazione così trasparente con dei Cittadini. Questa è la prima domanda, perché diventa importante sapere con chi si condivide questa cosa, perché molto spesso la condivisione o la concertazione generale tende a sintetizzare degli indirizzi generali. Nel momento in cui questo non avviene, il rischio è che quelle percentuali vengano condivise con qualcuno che nella discrezionalità non ne fa un elemento di particolare attenzione. L'altra domanda che le faccio è relativa ad un passaggio che diventa anche questo particolarmente interessante e che può collegarsi al ragionamento fatto in questo momento. Sugli interventi che sono in itinere, mi dice che i professionisti che hanno pratiche in itinere possono decidere, nelle more della entrata in vigore di questi adeguamenti, se portare a termine e chiudere questo percorso sulla base del regolamento edilizio precedente. Immagino che questo sia una conseguenza di una valutazione in termini di convenienza. Proprio perché la valutazione che rimane in capo al professionista, che risponde a logiche di convenienza, a maggiore ragione diventa interessante capire come sono stati condivisi quegli aspetti legati al 10 % di discrezionalità e con chi?

**Dott. BUGGIN Antonio:** La premessa della concertazione del Tavolo Co.Me.Pa., a giugno dell'anno scorso, in maniera concorde tra tutti i comuni, ha deciso che fosse fatta dal Comune di Padova a nome di tutti i comuni, con tutti gli ordini professionali. Sono stati invitati tutti gli ordini professionali, con i quali si è provveduto alla stesura del testo da parte di alcuni iscritti. Sono state fatte due videoconferenze, Poi il Tavolo Co.Me.Pa. lo ha inviato a tutti i tecnici iscritti negli ordini professionali. Per cui la concertazione è stato deciso che in questa fase fosse tecnica, prima ancora della stesura finale del testo. Sulla seconda domanda, il 10 % lo ha deciso l'articolo 48 ter della Legge Regionale 11/2004, che dice che questo Regolamento edilizio deve essere invariante, cioè non deve variare le condizioni urbanistiche di ogni Comune Siccome ogni comune ha la quantità di standard diversi, esempio sui portici, sugli interrati, con metri diversi. Per cui il 10 % è quella

quantità che ogni comune deve mantenere, nell'ambito del dimensionamento. Per cui noi abbiamo mantenuto quello che era contenuto nel regolamento edilizio precedente. Il terzo elemento è il fattore più importante, delle 42 definizioni, per cui è variato il nuovo metodo di misura, che è quello "radiale", cioè quali sono gli edifici tutt'intorno, non solo quelli davanti come prima. Se non ho la distanza devo arretrare. Per cui sono i professionisti che devono valutare nel caso stanno progettando, come è la situazione tutt'intorno. Si ritorna indietro di trent'anni. Ci saranno professionisti che rileveranno dei problemi, per cui qualcuno potrà non fare un edificio. Però questa norma è stata introdotta dallo Stato, dobbiamo solo prenderne atto.

**Cons. MURARO Roberto:** Volevo ricordare al consigliere Salvò che il dott. Buggin è un serio professionista, che ha lavorato in maniera professionale anche durante il suo mandato. Io da opposizione non mi sono mai permesso di farne scherno, ed ho sempre tenuto un comportamento rispettoso, anche se qualche volta da opposizione non mi trovavo d'accordo. Pertanto, stia attento ai termini che usa e a fare meno ironia durante il consiglio comunale.

**Cons. SALVO' Luciano:** Registro questa sua minaccia, sapendo che non è la prima volta. Quando si parla di rispetto, il significato che dovremmo essere in grado di dargli, è un significato comune basato sull'etica e sul rapporto civile tra persone, anche se non tutti usano gli stessi metri. Mi spiace, ma ho il metro mio e se mi lascio andare all'ironia, non mi lascio andare all'offesa. Detto questo, io ho capito che non abbiamo lasciato la discrezionalità del dieci per cento all'ente locale. Mi corregga se sbaglio ma il regolamento edilizio rimane quello di prima salvo il cambiamento del 90 % imposto dallo Stato o condiviso all'interno di Co.me.Pa. Il 10 % lasciato ai comuni appartiene già al regolamento edilizio del comune di Villafranca, per cui non si è modificato nulla a parte quello che è richiesto dallo Stato e quello che risulta dai verbali del Co.Me.Pa. che approvano determinati punti. Il resto è rimasto quello di prima. Quindi non c'è discrezionalità condivisa da chicchessia all'interno del comune di Villafranca, per cui non è stato informato nessuno. Per i rapporti precedenti, ho avuto modo di apprendere da lei alcune conoscenze urbanistiche e devo darle atto. I professionisti lo sappiamo tutti, hanno l'obbligo di fornire una prestazione secondo il mandato ricevuto da cittadino. Su questo profilo, mi dispiace che alcuni professionisti si preoccupano più di quello che pensano gli altri, meno di quello che vorrebbero i cittadini.

**Sindaco DORIO Fausto:** Dichiarazione di voto.

**Cons. CHINELLATO Mario:** Stante le affermazioni di Buggin, per cui il 90 % è quello generale recepito, mentre il restante 10% è la mera trasposizione delle norme vigenti, credo che sia corretto approvare la proposta, anche con un atto di fiducia nelle sue affermazioni, che cioè non sono state cambiate norme preesistenti. Con questa premessa, il mio voto è positivo sul nuovo Regolamento Edilizio.

**Cons. SALVO' Luciano:** Io mi permetto di dire che il 90 % sia il recepimento di una norma obbligatoria. Quelle che vengono da Co.Me.Pa. non sono norme che provengono da un regolamento precedente. Mi permetto di dire che qui le norme obbligatorie sono solo quelle che provengono dallo Stato e dalla Regione, ma non quelle che provengono da Co.Me.Pa., nel senso che quelle sono regole che vengono condivise ed ovviamente la condivisione implica un dibattito e delle convenienze che rendono il singolo comune stimolato ad adeguarsi. Visto che nulla è modificato, proprio presentando fiducia, a quanto detto dal dott. Buggin, votiamo astensione.

**Sindaco DORIO Fausto:** Anche noi prestiamo fiducia e votiamo a favore. Nessun altro consigliere intervenendo, pongo in votazione il secondo punto all'ordine del giorno:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Su 12 Consiglieri presenti e 12 Consiglieri votanti;  
Con n. 9 voti favorevoli resi per alzata di mano;  
Con n. 3 astensioni rese per alzata di mano dai Consiglieri Arcaro, Pinton e Salvò.*

### **DELIBERA**

Di approvare la su esposta proposta di deliberazione.

Quindi,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

stante l'urgenza,  
ai sensi del 4<sup>a</sup> comma dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000,

*Su 12 Consiglieri presenti e 12 Consiglieri votanti;  
Con n. 9 voti favorevoli resi per alzata di mano;  
Con n. 3 astensioni rese per alzata di mano dai Consiglieri Arcaro, Pinton e Salvò.*

### **DELIBERA**

Di attribuire al presente provvedimento carattere di eseguibilità immediata.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 28 del 21-09-2020 ed allegati alla presente deliberazione.

# PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO IN  
ATTUAZIONE DELL'INTESA STATO REGIONI ENTI LOCALI DEL  
20.10.2016 E SUCCESSIVI ATTI REGIONALI DI RECEPIMENTO**

## Regolarita' tecnica

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO INTERESSATO  
a norma del T.U.E.L. 267/00

*Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai  
sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs.  
267/2000 parere Favorevole\* di regolarità tecnica,  
attestante la regolarità e la correttezza dell'azione  
amministrativa”;*

\*per la motivazione indicata con nota:

Data 22-09-20

Il Responsabile del servizio  
F.to Franchin Pierluigi

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente  
atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del  
D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Allegato alla deliberazione

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 26 del 28-09-2020

**Oggetto: APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO IN  
ATTUAZIONE DELL'INTESA STATO REGIONI ENTI LOCALI DEL  
20.10.2016 E SUCCESSIVI ATTI REGIONALI DI RECEPIMENTO**

### CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto è stata pubblicata all'albo on-line del comune per la prescritta pubblicazione dal 16-10-2020 fino al 31-10-2020 con numero di registrazione 717.

VILLAFRANCA PADOVANA li 16-  
10-2020

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Allegato alla deliberazione

## **DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 26 del 28-09-2020**

**Oggetto: APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO IN  
ATTUAZIONE DELL'INTESA STATO REGIONI ENTI LOCALI DEL  
20.10.2016 E SUCCESSIVI ATTI REGIONALI DI RECEPIMENTO**

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

VILLAFRANCA PADOVANA li 16-  
10-2020

IL RESPONSABILE DELL' ESECUTIVITÀ

*(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)*

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Copia analogica di documento informatico conforme alle vigenti regole tecniche art.23 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

---